

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel - Änderung einer "G"- u. "M"-Fläche in eine "SO"-Fläche für nicht großflächigen Einzelhandel in der Kernstadt Brakel -

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Rat der Stadt Brakel hat im Mai 2008 zur Steuerung des Einzelhandels und zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gesamtstadt Brakel beschlossen. Als übergeordnetes Leitbild definiert das Einzelhandelskonzept die Stärkung der Innenstadt sowie die Gewährleistung der wohnungsnahen Grundversorgung.

Die Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Stadtentwicklung ist durch den Ausbau einer auch langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem Fokus auf dem zentralen Versorgungsbereich und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen zu erreichen.

Insgesamt ist die Brakeler Innenstadt mit ihren drei Teilbereichen (Brakeler Hauptgeschäftszentrum, historisch gewachsener Stadtkern, Ergänzungsbereich Warburger Straße) als zentraler Versorgungsbereich festzuhalten, der zukünftig als Vorranggebiet für zentrenrelevanten Einzelhandel fungiert.

Zum Schutz der bestehenden kleinteiligen und sehr kompakten Struktur im Hauptgeschäftszentrum sollte eine Entwicklungsrangfolge innerhalb der dreigeteilten Struktur beachtet werden. Für den Ergänzungsbereich sollte bauplanungsrechtlich festgesetzt werden, dass hier nur Betriebe ab 200 m² Verkaufsfläche zulässig sind. Somit kann die Ansiedlung kleinerer Ladeneinheiten, die im Hauptgeschäftszentrum gewünscht sind und die sich in die dort vorhandene kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügen, verhindert werden. Für den Ergänzungsbereich sollen nun diese Vorgaben bauleitplanerisch umgesetzt werden. Es soll ein „Sondergebiet nicht großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden.

Die vom Bebauungsplan Nr. 17 "Ergänzungsbereich im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt" in der Kernstadt Brakel betroffene Fläche - gleichzusetzen mit dem Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung - liegt mitten in der Kernstadt von Brakel, nördlich der Bahnlinie. Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich der Warburger Straße, nördlich der Straße Am Bahndamm und westlich der Bahnhofstraße.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Wohnhäuser, ein Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt), eine Tankstelle, zwei Imbisse und mehrere Einzelhandelsbetriebe (u.a. Lebensmitteldiscounter, Supermarkt, Getränkemärkte, Möbelmarkt, Fachgeschäft für Fernseher, Fachgeschäft für Reitbedarf, Fachgeschäft für Lederwaren, ein Computerfachgeschäft, ein Fachgeschäft für Motorgeräte), Handwerksbetriebe und Dienstleistungen.

Östlich des Plangebiets liegen das Hauptgeschäftszentrum und der historische Stadtkern von Brakel. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich entlang der Driburger Straße mehrere Gewerbebetriebe, Wohnquartiere und das Schulzentrum. Nördlich schließen sich weitere Wohngebiete an das Plangebiet an. Südlich jenseits der Bahnlinie befindet sich das Gewerbegebiet „Oberes Königsfeld" mit dem Fachmarktstandort „Warburger Straße südlich der Bahnlinie". Dort gibt es weitere Einzelhandelsbetriebe.

Der überwiegende Bereich des Plangebiets ist bereits bebaut oder versiegelt. Durch den Bebauungsplan Nr. 17 wird ein Sondergebiet in einem einfachen Bebauungsplan festgesetzt und einzelne Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen. An der grundsätzlichen baulichen Nutzung ergeben sich durch diesen Bebauungsplan keine Änderungen.

Durch die Aufstellung eines Bauleitplanes werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Im vorliegenden Fall sind die Eingriffe bereits aufgrund der bestehenden Bebauungspläne oder aufgrund der Lage im Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zulässig und zum überwiegenden Teil auch schon erfolgt. Somit erübrigen sich Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die beabsichtigte Planänderung führt zu keinerlei Auswirkungen auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter.

Insgesamt sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im sog. Parallelverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Größe der Grundfläche des zukünftigen Geltungsbereichs des genannten B-Planes eine sog. Planung der Innenentwicklung ausschloss (dann wäre der F-Plan im Wege der Berichtigung lediglich anzupassen gewesen). Die ehemals dargestellte "G"-u. "M"-Fläche ist in eine „SO“-Fläche für nicht großflächigen Einzelhandel zu ändern.

Verfahren und vorgebrachte Stellungnahmen, Abwägung

Die sog. (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 17.11.2008 statt (keine Anwesenden).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange (November/ Dezember 2008)/ Offenlegung (Dezember 2008/ Januar 2009) zum Plan(vor)entwurf ergaben sich folgende planungstechnisch und -rechtlich weiterführende Stellungnahmen (Abwägungsergebnis in Klammern):

(LWL - Archäologie für Westfalen) Erforderlichkeit der rechtzeitigen Benachrichtigung zwecks Einplanung einer baubegleitenden Untersuchung bei Bodeneingriffen (entsprechende Auswertung zum nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 17 in der Kernstadt Brakel);

(Wehrbereichsverwaltung West) Lage des Plangebietes unter einem Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems in ca. 525m Höhe, aufgrund dessen mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen sei, erkannten daher keine Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr an (offensichtlich keine Konsequenzen für die Planung und deren Umsetzung durch den militärischen Flugbetrieb).

Beurteilung der Umweltbelange, Schutzgüter

Da der Geltungsbereich nahezu vollständig anthropogen beeinflusst ist (Vorbelastung mit der vollständigen Versiegelung und der gewerblichen und industriellen Nutzung) und durch die Ausrichtung der vorliegenden Planänderung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft zu erwarten bzw. diese keinen weitergehenden Umweltauswirkungen ausgesetzt. Kultur- und sonstige Sachgüter sind hier nicht bekannt; insgesamt verändert sich der Umweltzustand des Plangebietes bei Realisierung der Planung nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergibt sich ebenfalls keine Veränderung des Umweltzustandes. Die Schutzgüter unterliegen keiner Veränderung und keiner Beeinträchtigung.

Mithin waren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht zu diskutieren.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Diese kommen nicht in Betracht, da es sich hier um die vorbereitende Bauleitplanung zu einem Bebauungsplan handelt, der lediglich planungsrechtlich und städtebaulich unausweichliche Regelungen zum Bestand (überwiegend einzelhandelsbezogen) trifft.